

TRIBUNAL ARBITRAL

ANDALUCÍA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S.

vs.

THE MATTRESS WAREHOUSE S.A.S.

El Tribunal Arbitral, integrado por el Árbitro único doctor Sergio Fajardo Maldonado, en cumplimiento de sus funciones jurisdiccionales profiere el siguiente:

LAUDO ARBITRAL

BOGOTÁ D.C., 7 DE MARZO DE 2019

CAPÍTULO I – ANTECEDENTES Y TRÁMITE DEL PROCESO

1.- Partes.

1.1.- Parte demandante:

La parte demandante o convocante es **Andalucía Diseño & Construcciones S.A.S.** (en adelante Andalucía, la Demandante o la Convocante), sociedad comercial, identificada con NIT No. 800094521-0, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por Escritura Pública No. 360 del 16 de febrero de 1990, de la Notaría 30 de Bogotá, representada legalmente por su Gerente, Andrea Lucía Pinzón Tamayo Guerrero, según consta en el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que obra en el expediente.¹

Como apoderada judicial de la convocante, actúa la Abogada Consuelo Acuña Traslaviña, a quien se le reconoció personería mediante Auto No. 1 de 9 de mayo de 2018 Como apoderado sustituto, intervino el Abogado Oscar Fernando Betancur García.

¹ Cuaderno Principal No. 1, folios 11 a 13.

1.2.- Parte demandada:

La parte demandada o convocada es **The Mattress Warehouse S.A.S. – TMW S.A.S.** (en adelante TMW, la Demandada o la Convocada), sociedad comercial, identificada con NIT No. 900341312-0, con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por documento privado de Asamblea de Accionistas del 12 de febrero de 2010, representada legalmente por su Gerente, José Flaminio Quijano Ojeda, según consta en el Certificado Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que obra en el expediente.²

Como apoderado judicial de TMW, actúa el Abogado Nelson Enrique López Hernández, a quien se le reconoció personería mediante Auto No. 3 del 27 de julio de 2018.

2.- Pacto Arbitral.

El Pacto Arbitral que sirve de fundamento al presente trámite, es el contenido en la Cláusula Vigésima Octava del Contrato de Arrendamiento de Locales Comerciales, suscrito entre las partes el 18 de noviembre de 2016, cuyo tenor literal es el siguiente:

“VIGÉSIMA OCTAVA: CLÁUSULA COMPROMISORIA: salvo el cobro de la cláusula penal consagrada anteriormente, las controversias surgidas entre las partes por razón de la existencia, interpretación, desarrollo o terminación de este contrato, que no puedan dirimirse directamente entre ellas, se someterán a la decisión de un Tribunal de Arbitramento conformado por un (1) árbitro, nombrado de común acuerdo entre las partes, escogidos de la lista del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá. En caso de no ser posible el acuerdo entre las partes, éstas podrán elaborar una sub-lista de árbitros para que, con base en ella el Centro realice la designación respectiva por sorteo. Si tampoco de esta manera las partes logran nombrar el árbitro en un plazo de hasta cinco (5) días hábiles contados a partir de la reunión realizada para el efecto, el árbitro será nombrado por el mencionado Centro, por el sistema de sorteo de entre sus listas. El procedimiento será el indicado por la normatividad vigente sobre la materia y el fallo que se profiera será en Derecho. El lugar de presentación de la solicitud de instalación, así como el funcionamiento del Tribunal será en las instalaciones

² Cuaderno Principal No. 1, folios 14 a 16.

del Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición de la Cámara de Comercio de Bogotá.”³

3.- Demanda (solicitud de convocatoria).

Andalucía presentó demanda arbitral, ante el Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, el 30 de enero de 2018.⁴

4.- Integración e Instalación del Tribuna Arbitral.

Recibida la demanda, el Centro de Arbitraje y Conciliación, con el propósito de procurar la designación de los árbitros de común acuerdo entre las partes, las citó a una reunión el 12 de febrero de 2018, sin embargo, como en la fecha señalada no asistió la Convocada, el 20 de febrero siguiente el Centro de Arbitraje procedió a la designación mediante la modalidad de sorteo público.⁵ Resalta el Tribunal, que a folio 20 del cuaderno de principal, obra copia de la comunicación de fecha 31 de enero de 2018, remitida por el Director del Centro de Arbitraje al Representante Legal de la convocada, invitándolo a la reunión de designación de árbitros el 12 de febrero de 2018. La mencionada comunicación fue recibida por TMW el 2 de febrero de 2018, según consta en el respectivo sello.

Ante la no aceptación del árbitro que fue designado como principal, el Centro de Arbitraje informó al Dr. Sergio Fajardo Maldonado sobre su designación y éste, de manera oportuna, aceptó y dio cumplimiento al deber de revelación previsto en el artículo 15 de la Ley 1563 de 2012.⁶

La audiencia de instalación se llevo a cabo el 9 de mayo de 2018, en ella el Tribunal se declaró instalado, designó como secretaria a Clara Lucía Uribe Bernate y admitió la demanda presentada por Andalucía, entre otros.⁷ Resalta el Tribunal que a folio 54 del cuaderno principal, obra la comunicación remitida por el Director del Centro de Arbitraje al Representante Legal de TMW, invitándolo a la audiencia de instalación. La mencionada comunicación fue recibida por TMW el 6 de abril de 2018, según consta en el sello respectivo. Culminada la audiencia de instalación el Tribunal conoció un memorial en el

³ Cuaderno de Pruebas No. 1, folios 1 a 20.

⁴ Cuaderno Principal No. 1, folios 1 a 9.

⁵ *Ibíd.*, folios 19 a 30.

⁶ *Ibíd.*, folios 31 a 52.

⁷ *Ibíd.*, folios 56 a 58. Acta No. 1 de 9 de mayo de 2018.

que TMW, a través de apoderado, solicita la terminación del proceso arbitral argumentando la prevalencia de la justicia ordinaria, por las razones que allí se exponen. El memorial fue presentado por intermedio del Abogado Nelson López, a quien TMW le confirió poder para contestar “el caso 15570”, según reza el texto del poder aportado.⁸

5.- Notificación del auto admisorio de la demanda y rebeldía del Convocado.

Una vez cumplidos los trámites de notificación y aceptación de la Secretaria designada, ésta procedió a adelantar los trámites correspondientes a la notificación del auto admisorio de la demanda, según consta en el informe de notificación incluido en el Acta No. 2 de 27 de julio de 2008.⁹ Resalta el Tribunal que el auto admisorio de la demanda fue notificado el 15 de junio de 2018¹⁰, mediante correo electrónico certificado dirigido a la dirección de notificaciones judiciales que consta en el Certificado de Existencia y Representación de TMW, tal como consta en el Acuse de Recibo Certificado emitido por la empresa Certimail.¹¹

Notificado en debida forma del auto admisorio de la demanda, TMW no contestó ni propuso excepciones de mérito dentro del término legal.

6.- Audiencia de Conciliación y Fijación de Honorarios.

La audiencia de conciliación se llevó a cabo el 15 de agosto de 2018, sin embargo, debido a la inasistencia de la parte convocada el Tribunal declaró fracasada la etapa correspondiente y procedió al señalamiento de los honorarios y gastos del Tribunal. Andalucía consignó la totalidad de las sumas señaladas, dentro del término legal.¹²

7.- Primera Audiencia de Trámite.

7.1.- Competencia del Tribunal:

Mediante Auto No. 8 del 3 de octubre de 2018, el Tribunal, previas las consideraciones de que da cuenta la providencia, resolvió:

⁸ Ibid., folios 62 a 66.

⁹ Ibid., folios 79 a 80.

¹⁰ La notificación del auto admisorio se surtió de conformidad con el trámite ordenado por el artículo 291 del Código General del Proceso y los artículos 20 y 21 de la ley 1563 de 2012.

¹¹ Cuaderno Principal No. 1, folios 74 a 78.

¹² Ibid., folios 83 a 88.

“Declararse competente para conocer de la demanda arbitral presentada por ANDALUCIA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S. contra THE MATTRESS WAREHOUSE S.A.S., ello sin perjuicio de lo que en definitiva se decida en el Laudo Arbitral.”

7.2.- Decreto de Pruebas:

En Auto No. 9 de 3 de octubre de 2018, el Tribunal resolvió sobre las pruebas solicitadas por la Convocante y decretó otras de manera oficiosa. En tal sentido, se dispuso tener como pruebas documentales las aportadas con la demanda, se decretó el interrogatorio de parte del Representante legal de TMW y se negó la práctica de la inspección judicial a los inmuebles objeto del contrato de arrendamiento. En su lugar, de manera oficiosa, se otorgó un plazo a la Convocante para aportar un dictamen pericial sobre el estado actual de los inmuebles, se ordenó allegar el Acta de Entrega de los inmuebles y se ordenó la comparecencia de la Representante Legal de Andalucía.

Adicionalmente, mediante Auto No. 13 del 22 de noviembre de 2018, el Tribunal, de manera oficiosa, decretó las declaraciones de Mauricio Posada, Claudia Sánchez, Carolina Laverde y Fernando Agudelo, personas éstas que fueron mencionadas por la Representante Legal de Andalucía durante su declaración.

8.- Etapa Probatoria.

Durante la etapa probatoria se practicaron las pruebas decretadas con los resultados que se reseñan a continuación:

- i) La declaración de la Representante Legal de Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S., Andrea Lucía Pinzón Tamayo, se recibió el 7 de noviembre de 2018.¹³
- ii) El Interrogatorio de Parte del Representante Legal de The Mattress Warehouse S.A.S., no se practicó porque el citado no se hizo presente en la fecha y hora señalada y tampoco presentó excusa alguna por su inasistencia.
- iii) La Convocada allegó oportunamente el Acta de Entrega de los locales comerciales, la cual fue agregada al expediente.¹⁴

¹³ Cuaderno de Pruebas 1, folios 151 a 159.

¹⁴ *Ibíd.*, folios 27 a 30.

- iv) El 1 de noviembre de 2018, la Convocada allegó el Dictamen Pericial requerido por el Tribunal, el cual fue elaborado por Adriana María García Orozco y Sergio Aycardi Villaneda.¹⁵ El dictamen pericial fue puesto en conocimiento de la Convocada según consta en Auto No. 10 del 7 de noviembre de 2018.
- v) Las declaraciones de Claudia Sánchez, Carolina Laverde y Fernando Agudelo se recibieron el 3 de diciembre de 2018.¹⁶
- vi) El testigo Mauricio Posada no compareció a rendir su testimonio aludiendo como excusa razones que no fueron consideradas como justificativas por el Tribunal.

Mediante Auto No. 14 del 3 de diciembre de 2018, el Tribunal declaró cerrada la etapa probatoria y a continuación procedió a efectuar el control de legalidad previsto en el artículo 135 del C. G.P.

9.- Alegatos.

El 17 de enero de 2019 se llevó a cabo una audiencia con el fin de escuchar los alegatos de las partes, en la misma estuvo presente el apoderado de la Convocante quien presentó sus alegatos de manera oral y no entregó el escrito que autoriza la norma.

10.-Término del Proceso.

El término para tramitar y decidir este proceso es el contemplado en artículo 10 de la Ley 1563 de 2012, conforme al cual, “si en el pacto arbitral no se señalará término para la duración del proceso, este será de seis (6) meses, contados a partir de la finalización de la primera audiencia de trámite.”

Teniendo en cuenta que en este proceso la primera audiencia de trámite finalizó el 3 de octubre de 2018, el término para decidir vence el 3 de abril de 2019, por consiguiente, el presente Laudo se expide dentro del término del proceso arbitral.

¹⁵ Ibid., folios 31 a 77.

¹⁶ Ibid., folios 170 a 187.

CAPÍTULO II: SÍNTESIS DEL PROCESO

1.- Las Pretensiones de la Demanda.

Las pretensiones contenidas en la demanda son del siguiente tenor:

1. *"Declarativas.*

- 1.1. ***Declare** la existencia del Contrato de Arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), entre **Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S.** (Arrendador) y la sociedad **The Mattress Warehouse S.A.S.** (Arrendatario), sobre los Locales Comerciales N3 - 40 y N3 - 41, del Centro Comercial Santa Lucía Plaza - Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 8 N.º 48 - 145 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Neiva (Huila), cuyo canon de arrendamiento mensual mínimo garantizado acordado fue por valor de Cuatro millones de pesos moneda legal (\$ 4.000.000 M/L.), mensuales más el IVA correspondiente .*
- 1.2. ***Declare** que la sociedad **The Mattress Warehouse S.A.S.**, incurrió en incumplimiento del contrato de arrendamiento suscrito, por el abandono de los locales comerciales y la falta de pago del canon mínimo garantizado pactado.*
- 1.3. *Como consecuencia de los incumplimientos contractuales anteriormente señalados, **declare** la terminación del Contrato de Arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), entre **Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S.** y la sociedad **The Mattress Warehouse S.A.S.***
- 1.4. ***Declare** que producto del incumplimiento en que incurrió **The Mattress Warehouse S.A.S.**, dicha sociedad ha causado un daño resarcible en favor de **Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S.** que asciende al momento de presentación de esta demanda arbitral a la suma de \$144.000.000, así:*

a. ***Daño Emergente***

La suma de \$48.000.000 millones de pesos, correspondientes a 12 meses de cánones de arrendamiento mínimos garantizados, frente a los cuales el Arrendatario ha incurrido en mora.

b. Lucro Cesante

La suma de \$96.000.000, equivalente a 24 meses de cánones de arrendamiento mínimos garantizados, correspondientes a los meses restantes de ejecución del contrato a la fecha de presentación de la demanda arbitral.

Con base en las anteriores pretensiones declarativas, solicito que se acceda a las siguientes pretensiones.

2. Condenatorias.

2.1. Ordene a The Mattress Warehouse S.A.S. a restituir de manera inmediata a los (sic) Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S. la tenencia de Locales Comerciales N3 - 40 y N3 - 41, del Centro Comercial Santa Lucía Plaza - Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 8 N.º 48 - 145 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Neiva (Huila).

2.2. Condene a The Mattress Warehouse S.A.S. a pagar los daños y perjuicios causados a Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S. debidamente indexados, por concepto de daño emergente y lucro cesante, así:

a. Daño Emergente

La suma de \$48.000.000 millones de pesos, correspondientes a 12 meses de cánones de arrendamiento mínimos garantizados, frente a los cuales el Arrendatario ha incurrido en mora.

b. Lucro Cesante

La suma de \$96.000.000, equivalente a 24 meses de cánones de arrendamiento mínimos garantizados, correspondientes a los meses restantes de ejecución del contrato a la fecha de presentación de la demanda arbitral.

2.3. Condene a The Mattress Warehouse S.A.S. a pagar a Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S. los intereses moratorios mercantiles causados por la falta de pago de los cánones mínimos garantizados, desde la fecha de su causación y hasta que se verifique el pago total de la obligación.

- 2.4. ***Condene a The Mattress Warehouse S.A.S. al pago de las costas y gastos del proceso arbitral, de conformidad con la ley y con lo señalado en la cláusula compromisoria.***¹⁷

2.- La Falta de Contestación de la Demanda.

Frente a las pretensiones arriba transcritas, la Convocada no se opuso, ni presentó excepciones de ningún tipo, por cuanto no dio contestación a la demanda.

A continuación se cita textualmente el memorial presentado por la Convocada a través de apoderado el 16 de mayo de 2018, por ser este, el único medio de defensa propuesto por la parte demandada en este asunto.

"NILSON ENRIQUE LÓPEZ HERNÁNDEZ, ... obrando como apoderado de la empresa THE MATTRESS WAREHOUSE S.A.S., conforme al poder que anexo a este escrito, por intermedio del presente escrito informo a su despacho que mi representado decidió no acudir a solucionar el conflicto propuesto por la empresa ANDALUCIA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S. en contra de mi representado.

Porque aunque el contrato tiene una cláusula compromisoria también en la CLAUSULA VIGÉSIMO SEGUNDA: CLAUSULA PENAL EN SU PÁRRAFO SEGUNDO DICE: La presente cláusula es de tipo sancionatorio, y por lo tanto la estipulación o pago de estas penalidades no afecta el derecho de la parte cumplida para reclamar los demás perjuicios que el incumplimiento de contrato de la otra parte se deriven, y reclamar el cumplimiento forzoso de las obligaciones derivadas del presente contrato, mediante acción ejecutiva. De igual manera en la CLAUSULA VIGÉSIMA TERCERA. MERITO EJECUTIVO. Para todos los efectos se acuerda que el presente contrato de arrendamiento presta mérito ejecutivo.

Como se infiere de la lectura anterior, las partes quedan en libertad de acudir a resolver sus problemas ante la justicia ordinaria y para solicitar la cláusula penal se debe predicar el incumplimiento del contrato.

Para cumplir con el requisito de probabilidad (sic) el día 20 de Abril de 2018, se celebró audiencia de conciliación y la empresa ANDALUCIA DISEÑO Y

¹⁷ Cuaderno Principal No. 1, folios 4 y 5.

CONSTRUCCIONES S.A.S. allegó escrito al centro de conciliación diciendo que no asistiría porque estaban resolviendo en la CÁMARA DE COMERCIO y se levantó el acta No. 00881-2018 que faculta a mi poderdante asistir a la justicia ordinaria tal como se hizo demanda que por reparto le correspondía al JUZGADO 6 CIVIL DEL CIRCUITO.

Motivo por el cual solicito terminar el proceso interpuesto por la empresa ANDALUCIA DISEÑO Y CONSTRUCCIONES S.A.S. ya que prevalece la justicia ordinaria sobre el tribunal de arbitramento.

(...)”¹⁸ (negritas fuera del texto).

Esta manifestación del apoderado de la convocada, fue resuelta por el Tribunal en Auto No. 8 de 3 de octubre de 2018, mediante el cual el Tribunal resolvió sobre su propia competencia.

3.- Hechos que enmarcan la controversia.

De conformidad con lo expuesto en los hechos de la demanda, a manera de resumen, se mencionan los principales hechos que dieron lugar a la controversia que aquí habrá de resolverse:

- i) El Contrato de Arrendamiento celebrado entre Andalucía, en calidad de arrendadora y TMW en calidad de arrendataria, del 18 de noviembre de 2016, cuyas cláusulas principales disponen:
 - a) **Objeto:** arrendamiento de los locales comerciales N3-40 y N3-41, ubicados en el Centro Comercial Santa Lucía Plaza de la ciudad de Neiva.
 - b) **Término de duración:** tres años contados a partir de la apertura de los locales comerciales, prevista a más tardar para el 1 de diciembre de 2016.
 - c) **Canon de arrendamiento mensual:** 15%, más IVA, calculado sobre la totalidad de las ventas mensuales de la Arrendataria, sujeto a un canon mínimo garantizado de \$4.000.000,00 mensuales más IVA el cuál sería indexado anualmente de acuerdo con el IPC.

¹⁸ Ibíd. folios 62 a 66.

- ii) El incumplimiento del mencionado Contrato por parte de la arrendataria TMW, al no haber pagado nunca el canon acordado, no haber abierto los locales comerciales en la fecha prevista en el contrato y mantenerlos en condición de abandono por más de tres meses e incluso hasta la fecha de presentación de la demanda.

CAPÍTULO TERCERO: CONSIDERACIONES DEL TRIBUNAL

1.- Aspectos Procesales.

Previo al análisis del fondo de la controversia, el Tribunal pone de presente que el Proceso reúne los presupuestos procesales requeridos para su validez y, por ende, para permitir la expedición de pronunciamiento de mérito.

La revisión efectuada en esta etapa procesal muestra que:

- a. Las partes son personas jurídicas debidamente constituidas y representadas, según consta en los respectivos Certificados de Existencia y Representación obrantes en el expediente.
- b. El auto admisorio de la demanda, fue notificado en debida forma a la Demandada, quien eligió no contestar la demanda y no hacerse presente en este proceso, tal como expresamente lo manifestó su apoderado en memorial recibido el 16 de mayo de 2018, cuyo texto se citó atrás.
- c. El Tribunal se instaló en debida forma, el trámite inicial se adelantó con plenas garantías del derecho de defensa y la etapa probatoria se adelantó conforme a las normas procesales aplicables, garantizando los derechos de defensa y contradicción.
- d. De conformidad con lo previsto en el artículo 30 de la ley 1563 de 2012, en la Primera Audiencia de Trámite el Tribunal resolvió sobre su propia competencia, mediante auto que no fue objeto de recurso. Competencia que ratifica el Tribunal en este Laudo.

- e. Adicionalmente, al tenor de lo previsto en el artículo 132 del C.G.P.,¹⁹ se efectuó el control de legalidad y, como consta en Autos No. 15 del 3 de diciembre de 2018 y No. 17 del 17 de enero de 2019, sin que hubiera habido objeción de las partes.

En conclusión, no se encuentra vicio o nulidad que haya afectado el trámite del Proceso.

2.- Consecuencias de la Falta de Contestación de la Demanda.

El artículo 97 del Código General del Proceso dispone:

“Falta de contestación o contestación deficiente de la demanda. La falta de contestación de la demanda o de pronunciamiento expreso sobre los hechos y pretensiones de ella, o las afirmaciones o negaciones contrarias a la realidad, harán presumir ciertos los hechos susceptibles de confesión contenidos en la demanda, salvo que la ley le atribuya otro efecto.
...” (subrayados fuera del texto).

Por su parte, el artículo 166 del Código General del Proceso, refiriéndose a las **“Presunciones establecidas por la ley”**, dispone:

“Las presunciones establecidas por la ley serán procedentes, siempre que los hechos en que se funden estén debidamente probados.”

Refiriéndose a la norma antes transcrita, Hernán Fabio López comenta que las graves consecuencias previstas en la norma ponen de relieve la importancia y necesidad de contestar la demanda en debida forma, *“por cuanto su omisión permite inferir que el demandado carece de argumentos para desvirtuar las pretensiones y los hechos de la demanda, o sea, tácitamente equivale a una posible aceptación de ellos pero no altera la carga de la prueba que sigue en cabeza del demandante cuando no es viable la prueba de confesión.”*²⁰

¹⁹ “Agotada cada etapa del proceso el juez deberá realizar control de legalidad para corregir o sanear los vicios que configuren nulidades u otras irregularidades del proceso, las cuales, salvo que se trate de hechos nuevos, no se podrán alegar en las etapas siguientes, sin perjuicio de lo previsto para los recursos de revisión y casación.”

²⁰ López Blanco Hernán Fabio, Código General del Proceso, Parte General, DUPRE Editores, 2016, pág. 592.

Viene al caso también conocer la postura de la Corte Constitucional al referirse a la importancia de contestar la demanda y las consecuencias que se desprenden de no ejercitar tal derecho. Así lo expresó en la Sentencia de Tutela T-1098/05

“7. En la teoría general del proceso se reconoce a la contestación de la demanda como un acto procesal de introducción mediante el cual el demandado se opone a las pretensiones invocadas por el demandante, ya sea en cuanto a la prosperidad de la relación jurídica sustancial, esto es, frente al derecho u obligación que se controvierte; o en relación con la existencia de la relación jurídica procesal, es decir, en torno a los presupuestos procesales que permiten que un proceso se desenvuelva hasta concluir en el pronunciamiento definitivo por parte del juez a través de la sentencia.

Por lo anterior, en la doctrina se ha aceptado que la contestación de la demanda es un instrumento mediante el cual se materializa el derecho de contradicción del demandado, en los términos previstos en el artículo 29 del Texto Superior.

En apoyo de lo anterior, la jurisprudencia de esta Corporación ha establecido que el ejercicio del derecho de contradicción en cuanto se refiere a la contestación de la demanda, implica la posibilidad de solicitar a través de ella la práctica de pruebas y, en general, de realizar todos los actos que son connaturales a quien actúa como parte procesal, como lo son, entre otros, formular excepciones de fondo, denunciar el pleito, llamar en garantía, tachar un documento por falso o invocar el derecho de retención.

8. Por regla general, los ordenamientos procesales no imponen la obligación de contestar la demanda, por lo que si el demandado no lo hace en el término legalmente previsto para el traslado, el proceso sigue irremediamente su curso, generando como consecuencia que dicha omisión se tenga como un indicio grave en su contra, a menos que la misma ley procesal establezca una consecuencia distinta. Así a manera de ejemplo ocurre en el procedimiento civil, en donde el legislador consideró que la falta de contestación de la demanda en determinados procesos abreviados, le otorga competencia al juez para proceder de plano a dictar la correspondiente sentencia, sin necesidad en principio de realizar otro tipo de actuación judicial, tales son los casos del proceso de restitución de inmueble arrendado (C.P.C. art. 424, parágrafo 3°), de entrega de tradente al adquirente (C.P.C. art. 417), de rendición de cuentas (C.P.C. art. 418) y de pago por consignación (C.P.C. art. 420).

El hecho de considerarse la falta de contestación como un indicio grave en contra del demandado, se fundamenta en la violación del principio de lealtad procesal, que se exterioriza en la obligación legal de obrar conforme a los mandatos de la buena fe (C.P.C. art. 71-1), con el objetivo plausible de llegar al convencimiento en torno a la verdad verdadera del asunto litigioso que le

permita al juez adoptar una recta solución al caso en concreto. Obsérvese cómo la contestación de la demanda tiene como fines básicos permitir el desenvolvimiento de las defensas del demandado, establecer los límites de la relación jurídica procesal y del material probatorio objeto de controversia, puntos que en definitiva delimitan el alcance de la litis.

De suerte que, la ausencia de contestación hace depender el resultado del proceso de aquello que se manifiesta por el demandante, de las pruebas que se logre acopiar por el juez y de lo que determine la prueba indiciaria contra el demandado, lo que en definitiva atenta contra el alcance normativo del principio de lealtad procesal, que en estos casos se manifiesta en la necesidad de contar con la presencia del demandado en el desarrollo del proceso a fin de que éste se pronuncie expresamente sobre los hechos y pretensiones, así como en relación con aquello que no le conste y que deba ser objeto de prueba, en aras de garantizar la integridad material de la litis, que en últimas asegura la correcta e integral administración de justicia (C.P. art. 228).²¹ (subrayas fuera del texto)

La anteriores citas normativas, doctrinales y jurisprudenciales resultan suficientes para fundamentar la valoración que el Tribunal dará a la actitud de la demandada, The Mattress Warehouse, al no contestar la demanda y abstenerse de comparecer al proceso a ejercer debida y oportunamente su derecho de defensa. Claro está que tal valoración se hará en conjunto con la de las pruebas decretadas y practicadas dentro del proceso.

3.- El asunto sometido a decisión del Tribunal.

Como atrás se señaló, el asunto sometido a la decisión de este Tribunal Arbitral se origina en el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento suscrito entre la sociedad Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S., y la sociedad The Mattress Warehouse S.A.S, circunstancia por la cual la sociedad convocante presentó demanda mediante la cual solicita a este Tribunal la declaratoria de: **(1.1)** la existencia del contrato, **(1.2)** el incumplimiento del contrato por parte de la sociedad arrendataria The Mattress Warehouse S.A.S, **(1.3)** la terminación del contrato, **(1.4)** la declaración del daño resarcible y en consecuencia, **(2.1)** se ordene a la arrendataria restituir el inmueble y **(2.2 y 2.3)** se condene a la convocada al pago de los perjuicios causados, junto con los intereses moratorios, su actualización y al pago de las costas y gastos del proceso.²² También se señaló atrás, que la convocada no contestó la demanda y por tanto no propuso excepciones ni otros medios de defensa.

²¹ Sentencia T-1098/05, Expediente T-849587, Ponente Rodrigo Escobar Gil, 27 de octubre de 2005.

²² Cuaderno Principal No. 1, folio 5.

Por lo tanto, este Tribunal, para realizar su pronunciamiento analizará cada una de las pretensiones planteadas en la demanda, los hechos y pruebas sobre las que se fundamentan, las reglas y principios aplicables para proceder a adoptar la decisión que en derecho le compete.

3.1. De la naturaleza del contrato de arrendamiento, existencia, validez y contenido obligacional del contrato de arrendamiento suscrito por Andalucía Diseño Y Construcciones S.A.S., y la sociedad The Mattress Warehouse S.A.S.

Como se mencionó, el Tribunal analizará la naturaleza jurídica del contrato, para pronunciarse sobre su existencia²³, el contenido obligacional y las posibles consecuencias de las controversias contractuales que dieron origen a este litigio en relación con los perjuicios que sean objeto de reconocimiento.

El contrato de arrendamiento sobre el cual versa la controversia es un contrato de naturaleza comercial,²⁴ al cual se le aplican las normas contempladas en los artículos 518 y siguientes del ordenamiento mercantil y por remisión del artículo 822 del Código de Comercio, los artículos 1973 y siguientes del Código Civil en lo relativo al contrato de arrendamiento y los artículos 1494, 1495, 1498, 1500, 1501, 1502, 1503, 1602 y siguientes del Código Civil, así como los principios generales del derecho, la doctrina y la jurisprudencia, en relación con la existencia, validez, efectos e interpretación de los contratos.

De las anteriores reglas normativas se infiere que las características propias del contrato de arrendamiento comercial son la de ser un contrato bilateral, oneroso, conmutativo y consensual en tanto que, su celebración y perfeccionamiento se encuentra sujeta únicamente a la convención y acuerdo de las partes.

Así, para referirse a la declaratoria de existencia del Contrato de Arrendamiento, de conformidad con lo señalado en la pretensión primera declarativa, el Tribunal observa que el contrato de arrendamiento suscrito²⁵, contiene una declaración de voluntad, la cual a

²³ En la pretensión primera principal el demandante pide al Tribunal que "Declare la existencia del contrato de arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de noviembre de 2016, entre Andalucía Diseño Construcciones S.A.S. (Arrendador) y la sociedad The Mattress Warehouse S.A.S. (Arrendatario) sobre los locales comerciales N3-40 y N3-41, del Centro Comercial Santa Lucia Plaza- Propiedad Horizontal ...".

²⁴ De conformidad con los artículos 20, 21 y 22 del Código de Comercio, los arrendamientos que versen sobre locales comerciales, por ser bienes derivados de la actividad de los comerciantes, se entienden como mercantiles.

²⁵ Cuaderno de Pruebas No. 1, folios 1 al 20.

prima face, cumple con todos los requisitos para su existencia y validez, en cuanto a que la declaración de voluntad contenida en dicho documento aparece manifiesta con la suscripción del mismo, por parte de los representantes legales de las compañías Andalucía y TMW, con obligaciones claras en relación con el consentimiento expresado en dicho documento, y cuyo contenido versa sobre el arrendamiento de locales comerciales existentes y del cual no se pudo evidenciar en el trámite procesal, hubiera existido vicio alguno en relación con la capacidad, consentimiento, objeto o causa ilícita.

Así mismo, de las pruebas obrantes en el proceso, se advierte que, de la relación contractual existente, se pueden distinguir los elementos que son de la esencia, de la naturaleza y accidentales de un contrato típico de arrendamiento de local comercial en los términos del artículo 1501²⁶ del Código Civil, circunstancia por la cual, no hay duda alguna sobre la naturaleza y efectos de la declaración de voluntad expresada por las partes en la relación contractual que vinculó a los extremos procesales en el presente trámite arbitral.

En efecto, en relación con la primera pretensión del Convocante, el Tribunal encuentra evidencia clara de la existencia del contrato de conformidad con el contrato escrito y suscrito por las partes y cuyas firmas fueron autenticadas ante Notario Público²⁷, existencia ratificada con la declaración de parte de la representante legal suplente de Andalucía, señora Andrea Lucía Pinzón Tamayo²⁸ y los testimonios de Carolina Laverde Martínez²⁹, Said Fernando Agudelo Romero³⁰ y Claudia Sánchez Zuluaga³¹, así como por los hechos objeto de confesión y los que constan en las pruebas documentales³², declaraciones y documentos que describen la forma como las partes adelantaron las tratativas contractuales.

Con la declaración de parte de la representante legal suplente de la sociedad Andalucía, señora Andrea Lucía Pinzón Tamayo³³, se demuestra que desde el año 2016 se dieron acercamientos con la sociedad TMW para el arrendamiento de cinco locales comerciales en

²⁶ Artículo 1501 Código Civil: Se distinguen en cada contrato las cosas que son de su esencia, las que son de su naturaleza, y las puramente accidentales. Son de la esencia de un contrato aquellas cosas sin las cuales, o no produce efecto alguno, o degeneran en otro contrato diferente; son de la naturaleza de un contrato las que no siendo esenciales en él, se entienden pertenecerle, sin necesidad de una cláusula especial; y son accidentales a un contrato aquellas que ni esencial ni naturalmente le pertenecen, y que se le agregan por medio de cláusulas especiales.

²⁷ El documento original contentivo del contrato de arrendamiento se encuentra a folios 1 al 20 del Cuaderno de Pruebas No. 1.

²⁸ *Ibíd.*, folios 151 al 159.

²⁹ *Ibíd.*, folios 170 al 175.

³⁰ *Ibíd.*, folios 176 al 181.

³¹ *Ibíd.*, folios 182 al 187.

³² *Ibíd.*, folios 78 al 134.

³³ *Ibíd.*, folio 151.

el Centro Comercial Santa Lucia Plaza, circunstancia por la cual se suscribió un contrato de fecha 9 de agosto de 2016³⁴, el cual fue modificado por las partes, habiendo derivado en el contrato de arrendamiento objeto de controversia³⁵, según el cual, de conformidad con la declaración de la señora Pinzón ante la pregunta del Tribunal de si habían suscrito otro contrato de arrendamiento sobre cinco locales contestó, *“ Si señor sobre los cinco locales ¿ qué pasó? después cuando ellos se citaron conmigo me dijeron que las cifras no les había dado, que ya ellos querían obviamente seguir en el centro comercial, pero querían seguir sólo con dos locales debido a sus, bueno por el tema me imagino de arrendamiento, costos era más viable para la empresa seguir con dos locales; nosotros les dijimos listo, entonces firmamos un nuevo contrato que es el N-3-40 y N-3- 41”*.³⁶

Por su parte, en las pruebas testimoniales practicadas, hay constancia de la declaración de la señora Claudia Sánchez³⁷ quien manifestó haber participado como agente de la sociedad Dual Comercialización, compañía que tenía un acuerdo con Andalucía para comercializar los espacios de los locales, y quien actuó como intermediaria entre las sociedades Andalucía y TMW, testigo que ante la pregunta del Tribunal, manifestó lo siguiente: *“(...) la relación que tengo con Andalucía o que tuve en su momento yo trabajé en Dual Comercialización, fui comercial de Dual Comercialización y Dual tenía un acuerdo con Andalucía de comercializar los espacios de los locales comerciales”*.

Con base en su declaración, es claro que, en efecto, se suscribieron dos contratos entre las sociedades que hacen parte de la *litis*, y el último contrato suscrito por las mismas es consecuencia de cambios que surgieron por acuerdo entre las partes, en especial lo referente al número de locales tomados en arriendo, su canon y los costos de las adecuaciones de los inmuebles.

Así mismo, mediante correos electrónicos cruzados entre Claudia Sánchez y Andrea Pinzón de fecha 12 de agosto de 2016³⁸, se demuestra la firma del contrato inicial de arrendamiento³⁹, y el requerimiento del señor Mauricio Posada para proceder con la firma del documento⁴⁰, evidenciándose en correos previos las diferentes modificaciones,

³⁴ Ibid., folios 78 al 101.

³⁵ Ibid., folios 1al 20.

³⁶ Ibid., folio 153.

³⁷ Ibid., folio 182.

³⁸ Ibid., folio 127.

³⁹ Ibid., folio 127. Textualmente en correo electrónico remitente claudia@dualcomercializacion.com se señala: *Mientras llega el contrato físico adjunto la última hoja del contrato con la firma para que adelantemos algo si es posible.*

⁴⁰ Ibid., folio 128. Textualmente en correo electrónico remitente mp@finolino.com.co se señala: *Urgente, Revisar. Diligenciar y firmar.*

correcciones y observaciones a que estuvo sujeto el documento para proceder con su firma⁴¹.

También este Tribunal encuentra relevante la declaración del señor Fernando Agudelo Romero, arquitecto que como autorizado de TMW, suscribió el acta de entrega de los locales comerciales y fue contratado para iniciar la adecuación de los mismos.⁴²

Finalmente, este Tribunal tendrá en cuenta los hechos susceptibles de confesión en consideración a la actitud rebelde de la parte demandada, circunstancia por la cual se dará aplicación a los artículos 97 y 166 del Código General del Proceso, a efectos de dar por probado el hecho relacionado con la existencia y validez del contrato contenido en el folio 002 de la demanda⁴³.

Por lo anterior, con fundamento en las pruebas decretadas y practicadas en el proceso, este Tribunal encuentra probado el hecho de la existencia y validez del contrato suscrito entre las partes el día dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016)⁴⁴.

3.2. Del contenido obligacional, el presunto incumplimiento y la terminación del contrato.

Determinada la naturaleza jurídica del contrato y su existencia, procede el Tribunal a analizar y decidir acerca de la pretensión segunda y tercera, encaminadas a declarar el incumplimiento del contrato y su terminación⁴⁵.

Es preciso para este Tribunal reiterar que, en virtud de las pruebas allegadas al proceso, entre las partes contratantes se celebró inicialmente un contrato de arrendamiento de

⁴¹ Ibid., folios 128 al 134.

⁴² Ibid., folio 176. El señor Fernando Agudelo a folio 176 declara ante el Tribunal que *"El conocimiento que tengo es que a mí me contrataron como el que iba a hacer los terminados de unos locales en el Centro Comercial Santa Lucía, el señor Mauricio Posada porque ni siquiera conozco la empresa, lo que tengo conocimiento es que se llamaba Amoblado Pullman, no con ese nombre. Entonces él me contrató directamente sin ni siquiera un contrato, simplemente eran unos acabados de pintura y colocar unos pisos en el Centro Comercial, él está en la ciudad de Medellín, él me dijo que por favor fuera al Centro Comercial que la arquitecta Carolina creo que se llama la arquitecta me iba a hacer entrega de unos locales con unas condiciones que habían llegado a un acuerdo entre ellos, yo lo que tenía conocimiento era que arreglara una dilatación del piso y unos detalles. La arquitecta Carolina después de confirmar lo que el arquitecto y el señor Mauricio me dijo que me hacía entrega de los locales para empezar a trabajar en la pintura y eso y me hizo firmar un papel"*.

⁴³ Cuaderno Principal No. 1, folio 002.

⁴⁴ Cuaderno de Pruebas No. 1, folio 1 al 20.

⁴⁵ Op Cit. Folio 004 del Cuaderno Principal No. 1.

locales comerciales de fecha diecinueve (19) de agosto de dos mil dieciséis (2016)⁴⁶ sobre las unidades N3-40, N3-41, N3-42, N3-43 y N3-44 del Centro Comercial Santa Lucia Plaza – Propiedad Horizontal, que posteriormente, el día dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) mediante un segundo contrato, autenticado y reconocido ante Notario, fue modificado en cuanto al número de locales y su respectivo canon⁴⁷.

En relación con el canon de arrendamiento se dispuso en la cláusula décima segunda del contrato el pago de un canon mínimo garantizado por la suma de cuatro millones de pesos moneda legal (\$4.000.000) mensuales⁴⁸.

En el contrato de arrendamiento de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016) las partes contratantes expresaron las obligaciones a cargo de cada uno de los sujetos contractuales. Por un lado, la cláusula décima del contrato establece entre otras, las obligaciones principales de la sociedad arrendadora, entre las que se encuentra (i) conceder el uso y goce de los inmuebles objeto del contrato al arrendatario y (ii) realizar la apertura del centro comercial⁴⁹.

Por su parte, la cláusula décima primera del contrato, dispone las cargas principales del arrendatario, entre las cuales está la de (i) recibir los locales junto con las especificaciones y equipos, (ii) pagar los cánones de arrendamiento, (iii) pagar los servicios públicos, (iv) realizar la apertura del local comercial el día 1 de diciembre de 2016, sin perjuicio de las restantes obligaciones contempladas en el contrato y en dicha cláusula.⁵⁰ Adicionalmente,

⁴⁶ Cuaderno de Pruebas No. 1, folios 78 al 101.

⁴⁷ *Ibíd.*, folios 1 al 20.

⁴⁸ La cláusula décima segunda del contrato suscrito entre las partes establece: CANON. El canon mensual de arrendamiento del contrato será equivalente al QUINCE POR CIENTO (15%) de la totalidad de las ventas netas mensuales DEL ARRENDATARIO, mas el valor del correspondiente IVA. No obstante, lo anterior, se establece como canon mínimo garantizado una suma de CUATRO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$4.000.000,00 M/L) mas IVA. El canon de arrendamiento mínimo garantizado se indexará cada año contractual en la misma proporción del IPC certificado por el DANE para los doce (12) meses precedentes.

⁴⁹ La cláusula décima del contrato suscrito entre las partes establece: DÉCIMA.- OBLIGACIONES DE LA ARRENDADORA.- LA ARRENDADORA se compromete a cumplir con las siguientes obligaciones. a. Conceder el uso y goce del inmueble AL ARRENDATARIO en la fecha y condiciones establecidas de este contrato. b. Colaborar y cooperar con EL ARRENDATARIO en todo cuanto fuere necesario para la adecuación del local, en el entendido que tal adecuación será en todo caso realizada por EL ARRENDATARIO. c. Realizar la apertura del Centro Comercial a más tardar el día señalado en el contrato de arrendamiento y entregar el inmueble para su adecuación. d. Recibir el inmueble una vez vencido el término inicial del contrato, la última prórroga o cuando tuviere lugar la terminación anticipada del contrato, en los términos del parágrafo único de la cláusula séptima anterior.

⁵⁰ La cláusula décima primera establece: DÉCIMA PRIMERA.- OBLIGACIONES DEL ARRENDATARIO. En desarrollo del contrato, EL ARRENDATARIO asume las siguientes obligaciones: a. Recibir los Locales junto con las especificaciones, equipos y elementos de que trata el Anexo No. 4, en la fecha

el arrendatario se obligó a realizar las labores de adecuación de los inmuebles de conformidad con la cláusula quinta del contrato suscrito entre las partes⁵¹.

Ahora, procede este Tribunal a analizar y verificar lo contenido en las pruebas aportadas al proceso, en aras de establecer si el incumplimiento se encuentra o no probado por la parte convocante.

El Tribunal tiene como prueba de los hechos que soportan las pretensiones de incumplimiento contractual⁵², (i) las documentales⁵³, (ii) la declaración de parte del representante legal de la sociedad Andalucía señora Andrea Lucia Pinzón Tamayo⁵⁴ (iii) los testimonios rendidos por Fernando Agudelo⁵⁵, Carolina Laverde⁵⁶ y Claudia Sánchez⁵⁷, (iv) el acta de entrega de los inmuebles⁵⁸, así como el dictamen pericial aportado por la demandante según lo ordenado por el Tribunal⁵⁹.

En efecto, obra en el expediente documento en el cual consta la entrega material de los locales comerciales arrendados⁶⁰, que fue suscrito por una parte, por el señor Fernando Agudelo Romero quien actuó como autorizado para recibir los inmuebles y para hacer las

contemplada para la entrega por parte de LA ARRENDADORA. b. Pagar los cánones de arrendamiento de los Locales conforme se dispone en la cláusula décima segunda siguiente. c. Cumplir con todas las obligaciones contempladas en el presente contrato y con las que legalmente le corresponda. d. Cumplir con todas las disposiciones contempladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal y manual de vitrinismo a los cuales se someterá el Centro Comercial. F. Efectuar las reparaciones locativas, con sujeción a lo estipulado en la cláusula décima primera siguiente. g. Cancelar oportunamente el valor de los servicios públicos que sean utilizados en el inmueble. h. EL ARRENDATARIO se obliga a dar inicio a la explotación comercial de los locales objeto del arrendamiento, a más tardar el día primero (01) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), so pena de reconocer y pagar las sanciones que le sean impuestas por el incumplimiento de esta obligación. Las sanciones establecidas en favor de la persona jurídica constituida para la administración del Centro Comercial, serán reguladas en el Reglamento de Propiedad Horizontal, y aceptadas con la suscripción del presente Contrato.

⁵¹ QUINTA.- LABORES DE DISEÑO Y ADECUACIÓN DE LOS INMUEBLES.- EL ARRENDATARIO realizará la totalidad de las construcciones en los locales (sic) N3-40 Y N3-41, según el diseño, especificaciones, accesos, alturas y demás particularidades indicadas en el documento denominado "Características Arquitectónicas y Técnicas del Local" que se anexa, de conformidad con los parámetros descritos en el Manual de Vitrinismo y Reglamento de Propiedad Horizontal del CENTRO COMERCIAL SANTA LUCIA PLAZA.

⁵² En la demanda a folios 3 y 4 del cuaderno principal se encuentran referidos los hechos.

⁵³ Cuaderno de Pruebas No. 1, folios 01-24, 78-150.

⁵⁴ *Ibíd.*, folios 151 al 159.

⁵⁵ *Ibíd.*, folios 176 al 181.

⁵⁶ *Ibíd.*, folios 170 al 175.

⁵⁷ *Ibíd.*, folios 182 al 187.

⁵⁸ *Ibíd.*, folios 27 al 28.

⁵⁹ *Ibíd.*, folios 31 al 76.

⁶⁰ *Ibíd.*, folio 27.

adecuaciones de los locales por parte de la arrendataria y, por la otra, la señora Carolina Laverde que fue autorizada por la sociedad arrendadora para efectuar la entrega física de los locales comerciales del Centro Comercial Santa Lucia Plaza – Propiedad Horizontal.

Puntualmente, obra a folio 170 la prueba testimonial de la señora Carolina Laverde, quien manifestó ser la persona encargada de entregar los inmuebles y suscribir el acta de entrega de los locales comerciales el día 19 de agosto de 2016⁶¹.

Por su parte, consta en el folio 177 el testimonio del señor Fernando Agudelo quien manifiesta haber suscrito el acta de entrega de los locales comerciales⁶², y haber recibido los inmuebles para iniciar las obras de adecuación, obras sobre las que manifestó:

“Pintamos todo el local e hicimos una estructura metálica que era para un diseño que yo iba a hacer en el techo para la iluminación, a partir de ahí necesitábamos que nos agilizarán la parte eléctrica y que nos dijeran si iban a hacer la parte de los aires para el diseño, pero él (Mauricio Posada) creo que no llegó a un acuerdo verbal o no sé realmente como sería, eso lo manejan ellos y me dijo que no, que parara la obra que él ya no iba a continuar”.

Así mismo, resalta el Tribunal que en la misma audiencia, fue puesto de presente al testigo el documento denominado “acta de entrega física el inmueble”⁶³, y se le solicitó confirmar sobre la autenticidad de la firma allí contenida, a lo cual manifestó que dicha firma era la suya⁶⁴.

A su vez, respecto al incumplimiento, según la declaración de parte rendida por Andrea Lucia Pinzón⁶⁵, nunca se recibió ningún pago a título de canon de arrendamiento.

⁶¹ La señora Carolina Laverde declaró ante el Tribunal “Yo como residente de obra era la persona encargada de entregar todos los locales en el... es decir por correo electrónico a mí me mandaban unas fechas y los locales entregados, por ejemplo yo... un correo del tema del 19 de agosto en donde dice que preparen los locales N340 al N344, arreglarlos era hacerles aseo, tenerlos en la disposición para entregarlos, en la tarde yo tenía que hacerle entrega a la persona que llegara en ese momento, en ese momento llegó don Fernando, porque hay un acta que le imprimo la cual se va llenando... la persona que ingresa, la fecha, todo lo que dice el acta, le leo el acta y el anexo que son como los parámetros de entrega del local y se procede a dejar unas observaciones que me dicen en el caso específico y se firma el acta.” Cuaderno de Pruebas 1, folio 170

⁶² El señor Fernando Agudelo declaró ante el Tribunal que “La arquitecta Carolina después de confirmar lo que el arquitecto y el señor Mauricio me dijo que me hacía entrega de los locales para empezar a trabajar en la pintura y eso y me hizo firmar un papel”. Cuaderno de Pruebas No. 1, folio 176,

⁶³ Cuaderno de Pruebas No. 1, Folio 27.

⁶⁴ Ibid., folio 177.

⁶⁵ Ibid., folio 157.

Así mismo, la convocante aportó pruebas documentales que dan cuenta del intercambio de comunicaciones por mensajería móvil, en las que se solicita al señor Mauricio Posada información sobre la finalización de las adecuaciones y ante las cuales, según consta en las pruebas aportadas⁶⁶, no se informa nada concreto al respecto.

Aunado a lo anterior, este Tribunal pudo verificar la existencia y abandono de los inmuebles de conformidad con la prueba pericial⁶⁷ aportada por la demandante según ordenó el Tribunal, de la cual se pudo constatar (i) que el Centro Comercial Santa Lucia abrió sus puertas el 1 de octubre de 2016 y su inauguración se anunció por varios medios de comunicación entre ellos radial y el escrito como periódicos de la ciudad⁶⁸ y, (ii) que en el momento de la visita los locales en estudio se encuentran desocupados y no han sido adecuados.⁶⁹

En este sentido, analizadas las pruebas referidas anteriormente y que hacen alusión a la entrega física de los inmuebles en concordancia con el contrato de arrendamiento de fecha 18 de noviembre de 2016⁷⁰, la declaración testimonial del arquitecto Fernando Agudelo Romero⁷¹ y la señora Carolina Laverde⁷², la declaración de parte de la representante legal suplente de la convocante⁷³, así como el dictamen pericial aportado por la parte convocante por disposición del Tribunal⁷⁴, está probado los hechos relacionados con el incumplimiento de las obligaciones principales por parte de la sociedad arrendataria, en consideración a que no se hizo el pago de los cánones de arrendamiento, se abandonaron los inmuebles y no se efectuó la apertura de los locales comerciales, ni se pagaron los servicios y cuotas de administración, habiendo por tanto la sociedad arrendataria, incumplido desde el inicio de la relación contractual, con todas sus obligaciones.

Al respecto, el artículo 1602 del Código Civil dispone, que *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por consentimiento mutuo o por causas legales”*⁷⁵, Así las cosas, *“resulta evidente que el contrato de arrendamiento crea un vínculo recíproco y exclusivo entre el arrendador y el*

⁶⁶ Ibíd., folios 102 al 107.

⁶⁷ Ibíd., folios 31 al 76.

⁶⁸ Ibíd., folio 40.

⁶⁹ Ibíd., folio 47.

⁷⁰ Ibíd., folio 1 al 20.

⁷¹ Ibíd., folios 176 al 181.

⁷² Ibíd., folios 170 al 175.

⁷³ Ibíd., folios 151 al 159.

⁷⁴ Ibíd., folios 31 al 76.

⁷⁵ Artículo 1602 del Código Civil.

arrendatario, y en esa medida, el incumplimiento de las obligaciones pactadas en ese acuerdo, ya sea la de entregar la cosa o pagar el precio por el goce de ésta, genera consecuencias en el ámbito legal para los contratantes, las cuales pueden llegar a afectar sin duda la confianza y buena fe de la relación negocial”⁷⁶.

Ciertamente, de acuerdo con el contrato de arrendamiento suscrito, la sociedad convocada se encontraba en la obligación de pagar el canon de arrendamiento conforme a los términos pactados en la cláusula décima segunda, esto es, a partir del primero (1) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), pago que se debería hacer mes vencido⁷⁷, en atención a que efectivamente se realizó la entrega física de los dos (2) locales comerciales.

Adicionalmente, en consideración a que el no pago de los cánones de arrendamiento, es un hecho relacionado con una negación indefinida ha de tenerse en cuenta lo manifestado por la Corte Suprema de Justicia, en relación con la variación de la carga de la prueba.

“La causal de terminación del contrato de arrendamiento por falta de pago de los cánones de arrendamiento, cuando ésta es invocada por el demandante para exigir la restitución del inmueble, coloca al arrendador ante la imposibilidad de demostrar un hecho indefinido: el no pago. No es lógico aplicar a este evento el principio general del derecho probatorio según el cual ‘incumbe al actor probar los hechos en los que basa su pretensión’. Si ello fuera así, el demandante se vería ante la necesidad de probar que el arrendatario no le ha pagado en ningún momento, en ningún lugar y bajo ninguna modalidad, lo cual resultaría imposible dada las infinitas posibilidades en que pudo verificarse el pago. Precisamente por la calidad indefinida de la negación -no pago-, es que se opera, por virtud de la ley, la inversión de la carga de la prueba. Al arrendatario le corresponde entonces desvirtuar la causal invocada por el demandante, ya que para ello le bastará con la simple presentación de los recibos o consignaciones correspondientes exigidas como requisito procesal para rendir sus descargos”⁷⁸.

Y si nos atenemos a que en el presente caso la convocada por su propia decisión fue rebelde ante la citación efectuada y decidió no hacer valer sus razones y argumentos, ni controvertió u objetó los hechos, pretensiones y pruebas aportadas por la convocante, aun cuando fue

⁷⁶ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. MP. Álvaro Fernando García Restrepo. Radicación N° 73001-22-13-000-2016-00314-01 Bogotá, D.C., treinta (30) de junio de dos mil dieciséis (2016).

⁷⁷ Cláusula Décima Tercera. Forma de Pago.

⁷⁸ Corte Constitucional de Colombia. Sentencia T-150/07. Magistrado Ponente: Manuel José Cepeda Espinosa. Bogotá D.C., dos (2) de marzo de dos mil siete (2007).

notificada de la demanda arbitral impetrada en su contra, y se le citó al proceso para ser oído, el Tribunal deberá dar aplicación a los artículos 97 y 166 del Código General de Proceso en relación con la presunción de los hechos relacionados con la falta de pago y el incumplimiento de las obligaciones del contrato, contenidas en los hechos de la demanda.

En consecuencia, el Tribunal encuentra probados los hechos relacionados con el incumplimiento del contrato de arrendamiento de fecha 18 de noviembre de 2016, por parte de la sociedad TMW, razón por la cual resolverá declarar el referido incumplimiento y la consecuente terminación del contrato en los términos de los artículos 870 del Código de Comercio en concordancia con el artículo 1546 Código Civil.

3.3. Efectos del incumplimiento, daño, nexo causal, imputación y tasación del daño, reconocimiento de intereses.

Procede el Tribunal a analizar la pretensión declarativa 1.4⁷⁹ en relación con el daño resarcible debidamente indexado y las condenatorias 2.2 y 2.3 orientadas al pago por daño emergente de la suma de \$48.000.000 de pesos moneda legal y el lucro cesante de \$96.000.000 de pesos moneda legal⁸⁰, así como el pago de intereses moratorios desde la fecha de su causación⁸¹.

El artículo 870 del Código de Comercio establece que en los contratos bilaterales ante el incumplimiento de una de las partes, la parte cumplida podrá pedir, su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios, o hacer efectiva la obligación igualmente con indemnización de los perjuicios moratorios. En el mismo sentido, el ordenamiento civil en su artículo 1546 dispone que en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Adicionalmente, el artículo 1604 del Código Civil edifica los criterios de responsabilidad aplicables al incumplimiento contractual e incorpora el principio general según el cual las obligaciones han de cumplirse en el tiempo y bajo la forma debida.

La legislación civil, la doctrina y la jurisprudencia han clasificado diferentes tipos de incumplimiento contractuales y la obligación de responder por los daños y perjuicios

⁷⁹ Cuaderno Principal No. 1, folio 004.

⁸⁰ Ibíd., folios 005.

⁸¹ Ibíd., folios 005.

cuando las obligaciones simplemente no se cumplen, se cumplen a destiempo o cuando el cumplimiento es imperfecto. A estos casos se refieren los artículos 1613⁸² y 1614⁸³ del Código Civil.

De conformidad con la normatividad contractual, para que se edifique la responsabilidad se deberá probar en primera medida el daño, el nexo y el criterio de imputación aplicable.

En este sentido, procede este Tribunal a estudiar y determinar la prueba que obra en el expediente en relación con el daño, con lo cual observa este Tribunal que no se efectuó el pago de los cánones de arrendamiento, circunstancia por la cual la obligación dineraria debida emerge de la valoración estipulada por las partes en el texto contractual. De la misma forma advierte el Tribunal, que el demandante realizó el correspondiente juramento estimatorio sobre la cuantificación de los daños, la cual aparece claramente discriminada en la demanda⁸⁴, por lo tanto, dicha suma ha de tenerse como prueba en los términos del artículo 206 del Código General de Proceso.

Ahora bien, en relación con el nexo causal y la imputación jurídica del daño, para el Tribunal no surge duda alguna, en que ésta se deriva del incumplimiento claramente demostrado y que ha sido objeto de un análisis amplio en este laudo, así como que existe un estrecho lazo entre la conducta omisiva por parte del demandado y las consecuencias derivadas por el daño económico causado al convocante por el incumplimiento de las prestaciones económicas contempladas en el contrato.

Al respecto, debe tenerse en cuenta, que la obligación de pago del canon de arrendamiento se pactó, mes vencido, a partir del primero (1°) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), y por lo tanto, la sociedad convocada se encontraba en la obligación de efectuar los pagos por el termino de duración del contrato, esto es, por el termino de tres (3) años, a no ser que hubiere invocado la causal de terminación anticipada prevista en el parágrafo de la cláusula séptima del contrato, de la cual no hay prueba en el presente trámite.

⁸² Artículo 1613 Código Civil "La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado en el cumplimiento".

⁸³ Artículo 1614 Código Civil. Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento."

⁸⁴ Cuaderno Principal No. 1, folio 7.

Se aclara que este Tribunal al despachar favorablemente la pretensión tercera de terminación del contrato de arrendamiento en atención a la comprobación y verificación del incumplimiento del contrato, deriva por disposición legal, en la consecuente declaratoria relacionada con el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por la parte convocada.

Sin embargo, y con el fin de que no se genere un enriquecimiento sin justa causa por parte del Convocante y en atención a que con la decisión del presente laudo se está anticipando la terminación del contrato, y a que la convocante podrá disponer de los inmuebles una vez ejecutoriada la decisión que se adopte por el laudo, habrá que descontarse de la pretensión principal de condena orientada al pago de la totalidad de los cánones de arrendamiento durante toda la vigencia del contrato, los cánones correspondientes a los meses que falten entre la fecha del laudo, es decir, el 7 de marzo de 2019 y la fecha proyectada de finalización normal del contrato, 30 de noviembre de 2019.

Así, si tenemos que el contrato se suscribió el 18 de noviembre de 2016 y la fecha del primer pago del canon de arrendamiento inició su vigencia desde el 1 de diciembre del año 2016 y la fecha de notificación del laudo será el próximo 7 de marzo del año 2019, ha de reconocerse la suma de cuarenta y ocho millones de pesos moneda legal (\$48.000.000,00) correspondiente a doce meses de cánones de arrendamiento mínimos garantizados, es decir, desde el 1 de diciembre del año 2016 hasta el 30 de noviembre del año 2017 a título de daño emergente, de acuerdo con la pretensión 2.2 de condena, y sólo se reconocerá a título de lucro cesante el tiempo transcurrido entre el 1 de diciembre de 2017 y el 7 de marzo del año 2019, es decir, la fecha en la que se notifica la decisión de dar por terminado el contrato de arrendamiento, es decir, la suma de sesenta y cuatro millones novecientos noventa y seis mil trescientos ochenta y nueve pesos moneda legal (\$64.996.389,00).

Para todos los efectos, las sumas antes referidas deberán actualizarse, de conformidad con la solicitud efectuada, en la pretensión 2.2 de condena⁸⁵, en consideración a la pérdida del valor adquisitivo de la moneda, con el fin de que se reconozca realmente el valor debido⁸⁶.

⁸⁵ Cuaderno Principal No. 1. folio 005.

⁸⁶ De conformidad con el artículo 16 de la ley 446 de 1998, todo daño deberá ser actualizado de conformidad con los cálculos actuariales con el fin de resarcir plenamente el daño. ARTICULO 16. VALORACION DE DAÑOS. Dentro de cualquier proceso que se surta ante la Administración de Justicia, la valoración de daños irrogados a las personas y a las cosas, atenderá los principios de reparación integral y equidad y observará los criterios técnicos actuariales.

Para estos efectos, se tomará el índice de Precios al Consumidor y se aplicará la fórmula siguiente:

$$R = Rh \times \frac{\text{IPC Final}}{\text{IPC Inicial}}$$

En que:

R= Valor presente

Rh= Valor que se actualizará

IPC Inicial= Índice de precios al consumidor

IPC Final= Índice de precios al consumidor que corresponde al vigente para el mes en que se profiera el laudo.

Respecto de la aplicación de la anterior fórmula, se subraya que el IPC inicial a tener en cuenta, corresponde al IPC vigente para el momento en que se causó el canon de arrendamiento mensual, y en cuanto al IPC Final, corresponderá a la del mes en que quede ejecutoriado el laudo.

Teniendo en cuenta lo anterior la actualización arroja los resultados que se muestran en el siguiente cuadro:

Año(aaaa)- Mes(mm)	IPC	Variación mensual	Variación año corrido	Variación anual	Fecha de Causación	Fecha de Pago	Valor Canon	Valor Presente
2016-12	93,11285	0,42%	5,75%	5,75%	01/12/2016 AL 31/12/2016	05/01/2017	4.000.000	4.321.576
2017-01	94,06644	1,02%	1,02%	5,47%	01/01/2017 AL 31/01/2017	05/02/2017	4.000.000	4.277.767
2017-02	95,01250	1,01%	2,04%	5,18%	01/02/2017 AL 28/02/2017	05/03/2017	4.000.000	4.235.172
2017-03	95,45509	0,47%	2,52%	4,69%	01/03/2017 AL 31/03/2017	05/04/2017	4.000.000	4.215.535
2017-04	95,90729	0,47%	3,00%	4,66%	01/04/2017 AL 30/04/2017	05/05/2017	4.000.000	4.195.659
2017-05	96,12338	0,23%	3,23%	4,37%	01/05/2017 AL 31/05/2017	05/06/2017	4.000.000	4.186.227
2017-06	96,23358	0,11%	3,35%	3,99%	01/06/2017 AL 30/06/2017	05/07/2017	4.000.000	4.181.433
2017-07	96,18436	-0,05%	3,30%	3,40%	01/07/2017 AL 31/07/2017	05/08/2017	4.000.000	4.183.573
2017-08	96,31907	0,14%	3,44%	3,87%	01/08/2017 AL 31/08/2017	05/09/2017	4.000.000	4.177.722
2017-09	96,35786	0,04%	3,49%	3,97%	01/09/2017 AL 30/09/2017	05/10/2017	4.000.000	4.176.040
2017-10	96,37397	0,02%	3,50%	4,05%	01/10/2017 AL 31/10/2017	05/11/2017	4.000.000	4.175.342
2017-11	96,54825	0,18%	3,69%	4,12%	01/11/2017 AL 30/11/2017	05/12/2017	4.000.000	4.167.805
2017-12	96,91989	0,38%	4,09%	4,09%	01/12/2017 AL 31/12/2017	05/01/2018	4.230.000	4.390.554
2018-01	97,52763	0,63%	0,63%	3,68%	01/01/2018 AL 31/01/2018	05/02/2018	4.230.000	4.363.194
2018-02	98,21643	0,71%	1,34%	3,37%	01/02/2018 AL 28/02/2018	05/03/2018	4.230.000	4.332.595
2018-03	98,45225	0,24%	1,58%	3,14%	01/03/2018 AL 31/03/2018	05/04/2018	4.230.000	4.322.217
2018-04	98,90690	0,46%	2,05%	3,13%	01/04/2018 AL 30/04/2018	05/05/2018	4.230.000	4.302.349

Año(aaaa)- Mes(mm)	IPC	Variación mensual	Variación año corrido	Variación anual	Fecha de Causación	Fecha de Pago	Valor Canon	Valor Presente
2018-05	99,15779	0,25%	2,31%	3,16%	01/05/2018 AL 31/05/2018	05/06/2018	4.230.000	4.291.463
2018-06	99,31115	0,25%	2,47%	3,20%	01/06/2018 AL 30/06/2018	05/07/2018	4.230.000	4.284.836
2018-07	99,18449	0,25%	2,34%	3,12%	01/07/2018 AL 31/07/2018	05/08/2018	4.230.000	4.290.308
2018-08	99,30326	0,25%	2,46%	3,10%	01/08/2018 AL 31/08/2018	05/09/2018	4.230.000	4.285.176
2018-09	99,46711	0,25%	2,63%	3,23%	01/09/2018 AL 30/09/2018	05/10/2018	4.230.000	4.278.117
2018-10	99,58684	0,25%	2,75%	3,33%	01/10/2018 AL 31/10/2018	05/11/2018	4.230.000	4.272.974
2018-11	99,70354	0,25%	2,87%	3,27%	01/11/2018 AL 30/11/2018	05/12/2018	4.230.000	4.267.973
2018-12	100,00000	0,25%	3,18%	3,18%	01/12/2018 AL 31/12/2018	05/01/2019	4.403.007	4.429.362
2019-01	100,59858	0,25%	0,60%	3,15%	01/01/2019 AL 31/01/2019	05/02/2019	4.403.007	4.403.007
2019-02	100,59858				01/02/2019 AL 28/02/2019	05/03/2019	4.403.007	4.403.007
2019-03	100,59858				01/03/2019 AL 07/03/2019	05/04/2019	1.027.368	1.027.368
							112.996.389	116.438.354

Fuente: Elaboración propia con base en datos del Banco de la República - Gerencia Técnica - información extraída de la bodega de datos -Serankua- el 06/03/2019 10:33:43

Finalmente, en relación con la pretensión condenatoria orientada al pago de intereses moratorios, este Tribunal únicamente ordenará su pago a partir del vencimiento del término concedido al convocado para el pago de las sumas adeudadas de conformidad con la parte resolutive del presente laudo, en consideración a que por virtud del artículo 206 del Código General del Proceso, el convocante sólo hizo juramento sobre las sumas correspondientes a las pretensiones condenatorias 2.1 y 2.2⁸⁷, circunstancia por la cual sólo se puede tener como prueba del monto, las sumas allí indicadas, y no se aportó prueba de las facturas de cobro de los correspondiente cánones, que le hubiere permitido a este Tribunal, verificar el vencimiento de las obligaciones para establecer los periodos de mora, en atención a la forma de pago acordada en el contrato⁸⁸.

En consecuencia, el Tribunal negará la pretensión condenatoria 2.3, y en su lugar ordenará el reconocimiento de los intereses moratorios a partir del vencimiento del término de diez (10) días hábiles, que se le concede a la parte convocada para efectuar el pago de las sumas de dinero ordenadas en la parte resolutive del laudo.

3.4. Restitución inmueble arrendado.

⁸⁷ Cuaderno Principal No. 1, folio 007.

⁸⁸ Cuaderno de Pruebas No. 1, folio 12. Cláusula décima Tercera. Forma de pago.

Solicita el convocante que se condene a la sociedad TMW, a restituir de manera inmediata a Andalucía, la tenencia de los Locales Comerciales N3 – 40 y N3 – 41 del Centro Comercial Santa Lucia Plaza – Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 8 No. 48 – 145 de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de Neiva (Huila) de conformidad con la pretensión condenatoria 2.1.⁸⁹.

Al respecto, los artículos 384 y 385 del Código General del Proceso, disponen la acción de restitución de los inmuebles que se entregan a título de arrendamiento.

En ese sentido, invoca la sociedad Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S., en el escrito de demanda el incumplimiento del contrato por el no pago de los cánones de arrendamiento desde el 1 de diciembre de 2016 y el incumplimiento de las demás obligaciones del contrato enunciadas y analizadas en el acápite anterior, y frente a las cuales, además, el convocado no ejerció dentro de la oportunidad procesal su derecho de defensa y oposición.

Por lo tanto, expuesto lo anterior, es claro para el Tribunal que se encuentra acreditado el incumplimiento de las obligaciones principales del contrato por parte del arrendatario en consideración a que no efectuó el pago de los cánones de arrendamiento y se constató el abandono de los inmuebles y la no apertura de los locales comerciales como consta en el peritaje técnico⁹⁰.

En consecuencia, acreditado el incumplimiento este Tribunal despacha favorablemente la pretensión de restitución del inmueble.

4. Costas y Agencias en Derecho.

Concluida la evaluación de la controversia materia de este Arbitraje, procede el Tribunal a ocuparse del tema relacionado con las costas y agencias en derecho, de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 365⁹¹ y 366 del C.G.P.⁹²

⁸⁹ Cuaderno Principal No. 1, folio 005.

⁹⁰ Cuaderno de Pruebas No. 1, folio 31 al 76.

⁹¹ “En los procesos y en las actuaciones posteriores a aquellos en que haya controversia, la condenación en costas se sujetará a las siguientes reglas:

Se condenará en costas a la **parte vencida** en el proceso (...).” (Énfasis añadido).

⁹² “La liquidación [de costas] incluirá el valor de los honorarios de auxiliares de la justicia, los demás gastos judiciales hechos por la parte beneficiada con la condena, siempre que aparezcan comprobados, hayan sido útiles y correspondan a actuaciones autorizadas por la ley, y las agencias

Teniendo en consideración que, las pretensiones de la demanda habrán de prosperar, a excepción de la correspondiente a los intereses moratorios pedidos en relación con las obligaciones exigibles, con anterioridad al presente Laudo, se estima que procede una condena en costas a cargo de la Convocada.

En cuanto a las costas, habrá de tenerse en cuenta que la Convocante consignó la totalidad de las sumas señaladas mediante Auto No. 5 de 15 de agosto de 2018.⁹³

En cuanto a las agencias en derecho, el Tribunal considera razonable establecerlas en un total de \$ 5.000.000, considerando los lineamientos y topes fijados en el art. 6 del Acuerdo No. 1887 de 2003 del Consejo Superior de la Judicatura.⁹⁴

Con fundamento en lo anterior, The Mattress Warehouse será condenada al pago del cien por ciento (100%) de costas conforme a la liquidación que aparece a continuación:

Por Costas del Trámite Arbitral	\$10.000.000
Por Agencias en Derecho	\$ 5.000.000
Total costas y agencias	\$15.000.000

en derecho que fije el magistrado sustanciador o el juez aunque se litigue sin apoderado.” (Énfasis añadido).

⁹³ Cuaderno Principal No. 1. folio 84.

⁹⁴ Artículo. 6º—Tarifas. Fijar las siguientes tarifas de agencias en derecho:

Civil. Comercial. Agrario. Familia

1.1. (Modificado). * Proceso ordinario. Única instancia. Hasta el quince por ciento (15%) del valor de las pretensiones reconocidas o negadas en la sentencia. ...”

CAPÍTULO IV.- PARTE RESOLUTIVA

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal Arbitral, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

Primero (1º): Declarar que entre Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S., en calidad de Arrendador y la sociedad The Mattress Warehouse S.A.S., en calidad de Arrendatario, se celebró un Contrato de Arrendamiento de fecha dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), relativo a los Locales Comerciales N3 - 40 y N3 - 41, del Centro Comercial Santa Lucía Plaza - Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 8 N.º 48 - 145 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Neiva (Huila).

Segundo (2º): Declarar que la sociedad The Mattress Warehouse S.A.S., incumplió el Contrato de Arrendamiento celebrado con Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S., al abandonar los locales comerciales objeto del contrato y al no haber pagado el canon de arrendamiento pactado, tal como se precisa en la parte motiva de este Laudo.

Tercero (3º): Declarar, en consecuencia, la terminación del Contrato de Arrendamiento suscrito el dieciocho (18) de noviembre de dos mil dieciséis (2016), entre Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S. y la sociedad The Mattress Warehouse S.A.S.

Cuarto (4º): Declarar, que el incumplimiento de The Mattress Warehouse S.A.S., causó a Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S. un daño indemnizable, en los términos indicados en la parte motiva de este Laudo.

Quinto (5º): Ordenar a The Mattress Warehouse S.A.S. restituir de manera inmediata a Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S., la tenencia de los Locales Comerciales N3 - 40 y N3 - 41, del Centro Comercial Santa Lucía Plaza - Propiedad Horizontal, ubicado en la Calle 8 N.º 48 - 145 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Neiva (Huila).

Sexto (6º): Condenar a The Mattress Warehouse S.A.S. a pagar a Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S. la suma de ciento dieciséis millones cuatrocientos treinta y ocho mil trescientos cincuenta y cuatro pesos moneda legal (\$116.438.354.00) por concepto de daños y perjuicios causados con su incumplimiento, tal como se precisó en la parte motiva de este Laudo.

Séptimo (7º): Negar la pretensión condenatoria 2.3 de la demanda por las razones expuestas en la parte motiva de este Laudo.

Octavo (8º): Condenar a The Mattress Warehouse S.A.S. a pagar a Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S. la suma de quince millones de pesos (\$15.000.000.00) por concepto de costas y agencias en derecho, de conformidad con lo indicado en la parte motiva de este Laudo.

Noveno (9º): Determinar, que las sumas indicadas en los numerales sexto (6º) y octavo (8º) de esta resolutive, deberán ser pagadas por The Mattress Warehouse S.A.S. a Andalucía Diseño y Construcciones S.A.S. dentro del plazo de diez (10) días hábiles siguientes contados desde la notificación en estrados del presente Laudo. Vencido el plazo la deudora deberá reconocer intereses moratorios a la tasa máxima comercial permitida por la ley y hasta que se verifique el pago total de la obligación, de acuerdo con la parte motiva de este Laudo.

Décimo (10º): Ordenar la expedición de copias auténticas de este Laudo, con las constancias de ley y con destino a cada una de las Partes.

Undécimo (11º): Remitir el expediente de este Proceso al Centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá, para su archivo de conformidad con el artículo 47 de la Ley 1563.

El Árbitro único,



SERGIO FAJARDO MALDONADO

La Secretaria,



CLARA LUCIA URIBE BERNATE